



THE LEGACY PROSPECTUS

Ouverture 2028

Cadre institutionnel pour les Founding Guardians

Le Founding Ledger se referme le 30 juin 2027

UNE NOTE AVANT DE LIRE
Le Registre Fondateur

Le Legacy Prospectus est le registre fondateur d'Agaporia.

Chaque affirmation de ces pages est l'une de trois choses : un fait documenté, un engagement vérifiable, ou un jalon de feuille de route identifié comme tel. Là où rien n'est encore certain, le texte le dit.

Un domaine cinq étoiles nature positive se construit sur soixante-dix hectares en Toscane. Le Founding Ledger comporte un nombre fini de positions et se referme le 30 juin 2027. Ce document expose exactement ce qu'en sécuriser une signifie, financièrement et durablement.

Je l'ai écrit pour être lu attentivement, non rapidement. Si un chiffre ne tient pas, ou qu'une affirmation ne convainc pas, écrivez-le-moi.

Pascal Steenhuis

Fondateur · Directeur Général
Montefollonico, septembre 2026

01 LA JUST CAUSE

Nous Existons Pour Restaurer

Vingt ans au sommet de l'hôtellerie reconnue par Michelin apprennent ce que prend un domaine cinq étoiles. De l'eau, de la terre, de la nourriture, du travail, et un hôte qui n'en voit rien.

Agaporia est née d'une question : un tel domaine peut-il devenir nature positive, et quelqu'un peut-il le prouver ?

La réponse s'est avérée tenir en trois choses. Mesurer la Nature avant que rien ne soit construit. Publier ce qui change, dans les années sèches comme dans les bonnes. Et affecter quatre pour cent de chaque prix de chambre à la restauration avant tout calcul de profit.

La Nature est le protagoniste premier, parce que la santé de la terre et la prospérité humaine sont une seule et même mesure.

Just Cause · Agaporia transforme le luxe cinq étoiles en une force mesurable de restauration planétaire et sociale.

Promesse de marque · The World Is Better Because You Are Here.

Devise fondatrice · True Comfort Does Not Take. It Restores.

02 LE PLAN DIRECTEUR

Le Biological Engine™ de Soixante-Dix Hectares

La Nature est le protagoniste premier. Soixante-dix hectares près de Montefollonico, au bord du Val d'Orcia et à l'intérieur de l'appellation Vino Nobile di Montepulciano. Seize d'entre eux rendus au sauvage et comptés saison après saison.

La biodiversité augmentera, le carbone repassera dans le sol, et la terre retrouvera la vigueur que des décennies d'usage lui ont ôtée. Rien de cela ne pouvait être affirmé avant d'avoir été décrit. L'état de ce sol a été consigné en avril 2026 : biologie du sol, eau, ce qui pousse au-dessus et ce qui vit en dessous. Sans point de départ, il n'y a pas de mesure à opposer à une affirmation.

La science du sol

L'agriculture commence sous la surface. Sous chaque champ court un réseau de filaments fongiques qui déplace l'eau et les minéraux entre des plantes qui ne se touchent jamais. Un après-midi de charrue le détruit, et le reconstruire prend des années. La terre est donc retournée le plus rarement possible, la semence va dans un sol non perturbé, et lorsqu'une culture exige un travail du sol, il se fait au cheval. Chaque saison la terre est testée et les chiffres publiés, dans les années sèches comme dans les bonnes.

La terre décide

Un domaine qui mesure son propre rétablissement a un problème : mesuré par rapport à quoi ? Seize hectares sont hors production pour de bon, laissés à s'organiser seuls. Ce qui s'y produit constitue la référence. Lorsque le carbone monte dans le sol cultivé, nous voyons s'il est monté plus vite ou moins vite que sur une terre que personne n'a touchée.

Sans la moitié sauvage, l'autre moitié n'est qu'une histoire.

Résilience ancestrale

Un arbre qui tient depuis cent ans sur ce coteau a répondu à la seule question qui compte : sécheresse, gel, vent et chaleur, année après année, et toujours debout. Les espèces indigènes et les variétés locales anciennes sont choisies parce qu'elles portent ici un historique commencé bien avant notre arrivée, et une variété sélectionnée pour le rendement n'en a aucun. La résilience n'est pas une propriété d'une plante isolée. Elle vient de ce qui l'entoure : un sol qui a de la structure et de la matière vivante, une eau qui reste dans la terre, des racines qui travaillent à des profondeurs différentes, et assez de diversité pour qu'une saison dure ne puisse pas tout emporter d'un coup.

La boucle

Deux hectares de permaculture à une minute de la porte de la cuisine. Cueilli à huit heures, cuisiné à neuf, servi sur la terrasse au-dessus des planches d'où il vient. Ce que la cuisine ne peut utiliser va au compost, ce que les planches ne peuvent prendre est mangé par les animaux, et le fumier retourne à la terre. Rien ici n'est sélectionné pour survivre à un voyage, parce que rien ici n'en fait.

Architecture of Presence™

Seize Sanctuaries à l'ouverture, à l'été 2028, vingt-quatre lorsque la ferme en ruine sera restaurée. Core Sanctuary de quarante mètres carrés, Private Shelter de soixante-cinq, Master Residency de quatre-vingts. Chanvre, chaux, paille, grès, argile et mycélium. Tout ce qui compose ces murs était vivant, ou se trouvait déjà sur ce coteau, et le carbone y reste aussi longtemps que le mur tient.

Le sol et la structure se résolvent en un seul chiffre.

Le 100km Short Circuit

L'essentiel de ce qui arrive à table pousse ici. Tout ce que le domaine ne cultive pas vient de moins de cent kilomètres, de gens qui cultivent comme nous.

La feuille de route de vérification

Un chemin par étapes vers la certification B Corp et le référentiel EarthCheck, avec des jalons définis de 2026 à 2029.

03 LES DEUX INSTRUMENTS

Deux Mesures, Un Domaine

L'évaluation classique met un prix sur la pierre. Aucune de ces deux mesures ne le fait.

NAV · Nature Asset Value

Un domaine qui retient sa propre eau, reconstruit son propre sol et modère son propre climat vaut davantage chaque année, et non parce que les bâtiments prennent de la valeur.

La Nature Asset Value consigne ce que la terre détient en termes vivants : carbone du sol, rétention d'eau, espèces comptées, couvert végétal. Le premier relevé date d'avril 2026 et le chiffre est relu à chaque saison.

La terre capitalise.

ROR · Return on Regeneration™

Le retour sur investissement compte ce qui est revenu en argent. Le Return on Regeneration compte ce qui est revenu en vie.

Le cadre consigne trois choses : ce que la terre a gagné, ce que votre séjour a rendu, et ce que vous avez rapporté chez vous.

Au départ, vous recevez un Personal Impact Report. Carbone du sol, eau, espèces comptées, la part qui revient à vos nuits, et votre propre vitalité perçue, relevée à l'arrivée puis de nouveau au départ.

Vous repartez avec un document attestant que le monde est meilleur parce que vous étiez là.

Une note sur les engagements à venir

Agaporia est un domaine en pré-ouverture. Il ouvre à l'été 2028 avec seize Sanctuaries et atteint vingt-quatre lorsque la Masseria sera restaurée. Le cadre ROR, le Blockchain Accountability Ledger, la certification B Corp et le référentiel EarthCheck sont des engagements de feuille de route assortis de calendriers de développement définis. Ils figurent dans ce prospectus pour exactement cela : des engagements à venir, non des certifications actuelles. La distinction compte.

04 THE CONSCIOUS CLUB

Le Mandat de Restauration de Quatre Pour Cent

Quatre pour cent de chaque prix de chambre vont à la restauration. Quatre pour cent du tarif, inscrits en coût avant tout autre calcul, non quatre pour cent du profit ni ce qui reste à la fin d'une bonne année.

The Conscious Club™ est le cadre par lequel cet engagement est exécuté, suivi et rapporté. Personne chez Agaporia ne peut voter la suspension du mandat, parce qu'aucun mécanisme pour le faire n'a été écrit.

Les trois directions

Une organisation pour la terre, une pour les océans, et une pour les enfants qui hériteront des deux. Chacune sera une institution à l'œuvre depuis des décennies, bien avant que ce domaine ne soit un champ.

Un avenir nature positive doit être socialement juste, et c'est pourquoi la troisième direction est humaine et non écologique. Une restauration qui laisse des gens de côté n'est pas une restauration.

Pas encore signé

Aucun accord n'est conclu à la date de septembre 2026. Lorsque chacun sera signé, le partenaire sera nommé ici, et pas avant. Bien choisir prend plus de temps que choisir, et nous préférons publier une page vide pendant trois ans plutôt qu'un nom qui en viendrait à regretter d'y figurer.

Où vont les quatre pour cent en attendant

La totalité des quatre pour cent reste sur ce coteau : les seize hectares sauvages, les terrasses à oliviers, et les murs en pierre sèche que personne n'a réparés depuis quarante ans. Rien n'attend sur un compte. Le mandat travaille dès la première nuit, ici, jusqu'au jour où la première alliance sera signée.

L'ancrage toscan

Aux côtés des alliances mondiales, Agaporia s'enracine dans la restauration locale : le rétablissement régional des habitats au bord du Val d'Orcia, la restauration physique des murs en pierre sèche ancestraux et des terrasses de vigne, et le soin d'un paysage historique tenu pour chaque génération qui suit.

05 POURQUOI ÊTRE PARMI LES PREMIERS

Ce Que Vaut Le Founding Ledger

Il existe une qualité d'occasion qui ne se présente qu'une fois dans la vie d'une institution : le moment où le monde ignore encore ce qu'elle est.

Agaporia ouvre à l'été 2028 avec seize Sanctuaries et atteint vingt-quatre lorsque la Masseria sera restaurée. Jusqu'au 30 juin 2027, un nombre fini de positions existe au Founding Ledger, le registre permanent de ceux qui ont reconnu le travail avant que le monde n'arrive.

Ce que le First Circle sécurise

Tarifs fondateurs tenus · Sur les tarifs publics projetés pour 2028, jusqu'à cinquante pour cent sur les positions Titan Pillar. Ces tarifs ne reviennent pas après le 30 juin 2027.

Une position nommée au Founding Ledger · Permanente, et jamais retouchée par la suite.

Cinq ans de validité · À compter de l'ouverture, à l'été 2028, et non de la date d'achat. La fenêtre commence le jour où le domaine reçoit ses premiers hôtes.

Annulation sans frais jusqu'au 1er décembre 2027 · Six mois avant l'ouverture, quand vous aurez vu le domaine s'élever pendant un an.

Une contribution fondatrice · Aux seize hectares sauvages, aux terrasses à oliviers, aux murs en pierre sèche, et aux alliances une fois signées.

Accès direct à l'équipe fondatrice · Pendant que le domaine se construit. Cette proximité se referme avec le registre.

L'ouverture : Agaporia au plus intime

Les Founding Guardians qui sécurisent une position avant le 30 juin 2027 arrivent à l'ouverture, à l'été 2028. Seize Sanctuaries sur soixante-dix hectares, le domaine à la plus petite échelle qu'il connaîtra jamais.

Cette première saison ne se répète pas. Moins d'hôtes sur la même terre signifie que les intendants, les praticiens et l'équipe fondatrice disposent d'un temps que les saisons suivantes ne permettront plus.

Le domaine complet suit : vingt-quatre Sanctuaries, les jardins à leur plus abouti. Les deux sont extraordinaires. Un seul est le commencement.

Un hôte arrive dans quelque chose qui existe déjà. Un Guardian ancre quelque chose qui devient encore.

Le Privilège Fondateur ne peut être créé deux fois. Le Founding Ledger se referme le 30 juin 2027. Définitivement.

06 VOTRE PRIORITY RESIDENCY**Sécurisez Votre Position Dans Le Founding Ledger**

Deux séries, ouvertes jusqu'à la fermeture du Founding Ledger le 30 juin 2027. Toutes deux portent cinq ans de validité à compter de l'ouverture, à l'été 2028, et chaque tarif fondateur est une réduction fixe sur les tarifs publics projetés. Ces tarifs ne reviennent pas.

La série Regenerative

Un Core Sanctuary de quarante mètres carrés, de plain-pied, avec une porte coulissante sur le jardin. Trois durées, selon la profondeur où vous voulez aller.

À sept nuits, la série monte d'un cran. Regenerative Immersion passe à un Private Shelter de soixante-cinq mètres carrés, avec une terrasse à vous ouverte sur Montepulciano.

RESIDENCY	ENTRÉE FONDATRICE	VALEUR STANDARD	PRIX GARANTI
Regenerative Renewal · trois nuits	€1,076	€1,656	35%
Regenerative Retreat · cinq nuits	€1,656	€2,760	40%
Regenerative Immersion · sept nuits	€2,125	€3,864	45%

Chaque residency Regenerative porte le petit déjeuner du potager à une minute de la porte de la cuisine, l'accès illimité au spa, les pratiques quotidiennes, les Masterpieces Equine Resonance et The Regenerative Source, et la mobilité électrique sur le domaine. Trois nuits portent 388 euros de petits déjeuners et de Masterpieces, cinq nuits 732, sept nuits 916.

La série Grand

La série supérieure. Un Private Shelter de soixante-cinq mètres carrés avec une terrasse à vous ouverte sur Montepulciano.

Et la série Grand monte elle aussi d'un cran. Grand Immersion passe à une Master Residency de quatre-vingts mètres carrés, répartie sur plus d'une pièce, avec la seule baignoire du domaine.

RESIDENCY	ENTRÉE FONDATRICE	VALEUR STANDARD	PRIX GARANTI
Grand Escape · trois nuits	€2,246	€3,456	35%
Grand Journey · cinq nuits	€3,456	€5,760	40%
Grand Immersion · sept nuits	€4,435	€8,046	45%

Chaque residency Grand porte les inclusions Regenerative et une séance privée avec notre spécialiste du sommeil. La plupart des gens ne dorment plus vraiment depuis des années et ne s'en rendent plus compte.

Vaut pour chaque Priority Residency

Cinq ans de validité à compter de l'ouverture, à l'été 2028. Annulation sans frais jusqu'au 1er décembre 2027. Modification des dates de voyage sans frais. Départ tardif à treize heures.

Chaque residency porte les quatre pour cent, et un Personal Impact Report au départ expose le carbone du sol, l'eau, les espèces comptées, la part qui revient à vos nuits, et votre propre vitalité perçue. Le début de votre relevé de Return on Regeneration™.

07 LES TITAN PILLARS

Positions D'Héritage

Les Titan Pillars sont l'engagement le plus profond du First Circle. Chacun est une part du domaine lui-même, tenue sur des années et non sur des nuits, et une place dans le registre fondateur qu'aucun hôte ultérieur ne pourra occuper.

Les entrées fondatrices vont jusqu'à cinquante pour cent sur les tarifs publics projetés pour 2028. Cela se referme définitivement le 30 juin 2027.

I The Legacy Anchor €16,092 · Founding Guardian of the Soil

L'acte · Un secteur nommé des seize hectares sauvages, adopté à votre nom et marqué d'un travertin taillé par un tailleur de pierre toscan. Votre nom dans la pierre, dans une terre mesurée chaque saison et de plus en plus vivante.

L'actif · Vingt-huit nuits dans un Private Shelter, sur sept ans à compter de l'ouverture, prises comme vous l'entendez. Un dîner avec Pascal Steenhuis : pourquoi il a quitté le métier, à quoi sert le domaine, et ce qu'il ignore encore.

II The Founding Patron €34,500 · Founding Patron of the Resonance Centre

L'acte · Le Resonance Centre n'existe pas. C'est vous qui le construisez, et votre nom figure sur le portail. Votre mécénat façonne le bâtiment qui abritera le travail équestre et la remise à zéro somatique.

L'actif · Soixante nuits dans un Private Shelter, sur sept ans à compter de l'ouverture, entièrement cessibles : un legs, une récompense pour quelqu'un qui l'a méritée, ou votre propre semaine six fois. Six séances privées d'Equine Resonance, parce qu'une fois est une rencontre et six fois une pratique.

III The Reserve €72,000 · Estate Commander · cinquante pour cent

L'acte · Le domaine de soixante-dix hectares, exclusivement vôtre pour trois nuits ininterrompues. Tous les Sanctuaries du domaine, et les grilles refermées derrière vous. Pour une famille, un mariage, ou une entreprise devenue trop grande pour s'entendre penser. Sept ans de validité à compter de l'ouverture.

L'actif · Une équipe dédiée bâtit les trois jours autour de ce pour quoi vous êtes venu : l'arrivée, la forme des journées, la cuisine entièrement à vous, et Equine Resonance et pratiques quotidiennes sans limite pour tous ceux qui vous accompagnent.

IV The Absolute Standard €125,000 · Architect of the Standard

L'acte · Une residency prioritaire de dix ans avec droit de dénomination permanent sur un Sanctuary ou un secteur des seize hectares sauvages. La pierre ou la terre, selon ce dans quoi vous préférez qu'on se souvienne de vous. Deux cents nuits, vingt par an pendant une décennie, entièrement cessibles à vos héritiers ou successeurs.

L'actif · Un dîner annuel avec les fondateurs et les architectes, pour parcourir ce que disent les mesures et ce que le domaine fera ensuite. Une voix au Founding Guardian Circle. Transfert privé permanent à la demande depuis Rome et Florence.

Le calcul · Un tarif effectif de 625 € la nuit contre un tarif public projeté pour 2028 de 1 200 €. La position la plus profonde du First Circle.

08 POUR FINIR

Une Intervention Permanente

Agaporia est un commencement. Un domaine où l'hôtellerie cinq étoiles devient une force au service du rétablissement de la terre.

L'engagement est structurel. Quatre pour cent avant le profit, seize hectares hors production, une référence de départ consignée avant toute construction, et des chiffres publiés dans les années sèches comme dans les bonnes. Rien de cela ne dépend de la tournure d'une saison.

Votre position ancre soixante-dix hectares qui survivront à tout séjour, à toute saison, et à chacun de nous.

La terre se rétablit. Vous vous rétablissez avec elle.

Pour sécuriser une position au Founding Ledger, écrivez directement à Pascal à pascal.steenhuis@agaporia.com en indiquant la residency ou le Titan Pillar que vous souhaitez ancrer. Il répond personnellement sous vingt-quatre heures. Le Founding Ledger se referme le 30 juin 2027. Ces conditions ne reviennent pas.

The World Is Better Because You Are Here.

Pascal Steenhuis · Fondateur · Directeur Général

pascal.steenhuis@agaporia.com · www.agaporia.com

Préparé pour les Founding Guardians du First Circle · Confidentiel